



# Gastrecht während 62 Jahren

Die Siedlung Bockler in Schwamendingen wurde im Baurecht der Stadt Zürich erstellt. Bauträger ist die Genossenschaft Wogeno. Dank Baurecht konnte das Kapital statt in den Boden in die Häuser investiert werden.

SELBSTVERWALTET UND IM BAURECHT WOHNEN

„Im alten Dorfkern von Schwamendingen hat die Wogeno 2007 in kurzer Bauzeit vier Baukörper auf einer Parzelle der Stadt erstellt. Mit ihrem leuchtenden Grün bringen die modernen Häuser einen urbanen Touch in das Quartier mit Chalet-Charakter. Das bislang grösste Neubauprojekt der Wohngenossenschaft selbstverwalteter Hausgemeinschaften (Wogeno) weist 32 Wohnungen – davon sieben Wohntürlers – und einen Gemeinschaftsraum auf. Ein Altbau mit drei Wohnungen, der bereits auf der Parzelle stand, wurde von der Wogeno saniert und in die Siedlung integriert.

Im Bockler sind viele Familien eingezogen. Das passt, denn Schwamendingen mit seinem hohen Anteil an Wohngenossenschaften gilt heute als das jüngste Quartier in Zürich. Im Bockler wohnen 58 Erwachsene und 42 Kinder. Die neuen Nachbarn mit der quirligen Jungschar wurden von den Anwohnern schnell akzeptiert und auch integriert. Man hat rasch den Draht zueinander gefunden. «Nach aussen vermitteln wir wohl einen relativ homogenen Eindruck, da wir in vielen Lebens- und Gesellschaftsfragen ähnlich denken», sagt Michael Eidenbenz, Präsident des Hausvereins Bockler.

## Modernes Dorf im alten Dorfkern

Für Eidenbenz und seine Partnerin sei der Umzug ins wenig bekannte Schwamendingen zunächst ein «Abenteuer» gewesen, sagt Eidenbenz. Viele der Neuzüger kämen aus den Stadtkreisen 3, 4 und 5. Inzwischen sei man aber «angekommen» und schätze die Vorzüge der Lage: Der Wald liegt hinter dem Haus, der Schwamendingerplatz drei Gehminuten entfernt. «Die Gemeinschaft des Bocklers ist wie ein Implantat und bringt urbanes Lebensgefühl in das Vorortquartier», glaubt Eidenbenz.

Dieser Charakter wird durch die soeben fertiggestellte Wogeno-Siedlung Avellana, die mit 17 Wohnungen direkt angrenzt, verstärkt. Sie ist für Paare und Singles gedacht. Zwischen den beiden Siedlungen gurgelt munter der von Kopfweiden gesäumte Dorfbach, der früher eingedolt war und jetzt auf einer Länge von 80 Metern freigelegt worden ist. Überhaupt wirkt die naturnahe Umgebungsgestaltung des Areals gut durchdacht. Eine Gartenstadt «en miniature». Die vier dreigeschossigen Gebäude

des Bocklers stehen in freier Anordnung hintereinander auf dem leicht abschüssigen Grundstück. Dank umlaufenden Balkonen hat jedes Zimmer einen direkten Zugang zum Aussenbereich, und alle Wohnungen sind unter sich verbunden. Die Häuser wirken dadurch freundlich und kommunikativ, wozu auch die grossen Fenster beitragen.

## Doppelt kostengünstig

Die Innenausstattung ist kostenbewusst; pro Haus stehen in der Waschküche zwei Waschmaschinen samt Tumbler mit Wärmerückgewinnung zur Verfügung. Die Anhydritböden in den Wohnräumen sind zweckmässig. Geheizt wird mit einer zentralen Pellets-Feuerung. Die Wärmeverteilung erfolgt über ein System mit thermoaktiven Bauteilen (TAB) in der Decke. Geschossplatten aus Beton und tragenden Holzstützen an den Aussenwänden bilden die Gebäudestruktur. Der Treppenhauskern steift den Bau aus. Die Fassaden der Minergie-Häuser sind aus vorfabrizierten Holzelementen, was die Bauzeit beträchtlich verkürzt hat.

Die Wohnungen haben eine flexible Raumaufteilung; die Wände lassen sich je nach Bedürfnissen der Bewohner verändern. Die Wogeno steht zwar für verdichtetes Bauen. Gleichwohl wurde beim Bockler auf die maximale Ausnutzung des Geländes verzichtet – «was heute vermutlich nicht mehr möglich wäre», mutmassst Wogeno-Geschäftsleiterin Elsbeth Kindhauser. Trotz Minergie-Standard sind die Mieten vergleichsweise günstig: Eine 5½-Zimmer-Woh-

## Siedlung Bockler in Schwamendingen

<b>Baujahr</b>	2007
<b>Wohnungen</b>	32 Wohnungen von 2 bis 6 Zimmern
<b>Zahl Bewohner</b>	58 Erwachsene, 42 Kinder
<b>Pflichtdarlehen Mieter</b>	CHF 1 Mio.
<b>Parzellengrösse</b>	6680 m <sup>2</sup>
<b>Landwert</b>	3,3 Mio.
<b>Baurecht</b>	Laufdauer 62 Jahre
<b>Baurechtszins</b>	mindestens CHF 125 000.– jährlich

<b>Baukosten</b>	CHF 12 Mio.
------------------	-------------

Der Bockler: ein urbanes «Implantat» im alten Dorfkern von Schwamendingen. Die Umgebung der Wogeno-Siedlungsgemeinschaft Bockler ist natürlich gestaltet. Der freigelegte Dorfbach eine Bereicherung für Gross und Klein.

Helle, grosszügige Familienwohnungen; die Wärmeverteilung erfolgt über Elemente in der Decke.

Kostenbewusst: Anhydritböden in den Wohnungen schonten das Budget.

Bewohnerfreundlich: Der Korridor ist in kräftigem warmem Rot gehalten.

nung mit 125 Quadratmetern kostet monatlich rund 2200 Franken Mietzins inklusive Nebenkosten.

Der Bockler konnte – anders als Avellana – im Baurecht auf städtischem Grund erstellt werden. Das Baurecht entspricht der Philosophie der Wogeno: «Wir sind froh, wenn wir kein teures Bauland kaufen müssen, denn das schont unsere Ressourcen», sagt Elsbeth Kindhauser. Der Baurechtszins ist von der Stadt an die Entwicklung des Referenzzinses der zurückliegenden fünf Jahre gekoppelt worden.

### Ökosiedlung in Selbstverwaltung

Dass das Bockler-Areal an die Wogeno vergeben wurde, geht auf eine glückliche Fügung zurück. 1996 wollte die Stadt darauf eine Ökosiedlung im Baurecht erstellen. Eine angefragte Genossenschaft verzichtete jedoch, weil ihr die Zahl der Autoparkplätze zu gering war. Die umweltbewusste Wogeno hatte damit kein Problem; die wenigsten Bewohner im Bockler besitzen ein Auto: Zwei Drittel der 31 Bockler-Parkplätze sind an Externe vermietet.

Trotz der cityfernen Lage in Schwamendingen hatten sich die Häuser rasch mit neuen Mitgliedern gefüllt. Auch die Beschaffung der verlangten Pflichtdarlehen – durchschnittlich immerhin 36 000 Franken pro Wohnung – stellte keinerlei Hürde dar. Wie jede Wogeno-Siedlung übt sich auch der Bockler in Selbstverwaltung. Die Buchhaltung und die Reparaturen besorgt man zum Beispiel selber; die Reini-

gung der Treppenhäuser haben die Bewohnerinnen und Bewohner indessen extern vergeben. Einer der Knackpunkte ist zum Beispiel die Frage, wie man sich die Gemeinschaftsarbeit entlöhnern soll. \_\_

Fotos\_Reto Schlatter Text\_Stefan Hartmann

### So funktioniert ein Baurecht

Beim Baurecht wird das Land für eine bestimmte Zeit «vermietet». Dadurch erhält jemand das Recht, auf dem Grundstück ein eigenständiges Bauwerk zu errichten. Als Gegenleistung wird in der Regel ein Baurechtszins vereinbart. Bemessungsgrundlage sind die Grösse des Grundstücks, ein angenommener Quadratmeterpreis und ein zu vereinbarender Zinssatz, der sich nach der genutzten Fläche richtet. Wird das Baurecht nicht verlängert, gehen die Bauten für eine vertraglich vereinbarte Entschädigung an den Baurechtsgeber über.

Die Stadt Zürich begann in den 1950er-Jahren mit der Abgabe von Land im Baurecht und nimmt damit jährlich 21 Millionen Franken ein. 2014 laufen die ersten von rund 200 Verträgen aus. Sollte das Baurecht nicht erneuert werden, gingen die errichteten Bauten gegen eine im Vertrag vereinbarte Entschädigung an die Stadt.

Derzeit hat die Wogeno ihr siebtes Projekt im Baurecht in Abklärung. Keine andere Wohngenossenschaft in Zürich baut so häufig im Baurecht. Es sind jedoch zum Teil Baurechte über kleinere Objekte. Beim Bockler setzte die Stadt für den Baurechtszins einen Landwert von 430 Franken pro Quadratmeter ein. Damit wird das Wohnen im Bockler vergünstigt, denn der Verkehrswert des Landes lag 50 Prozent höher.

INSERAT

## Clever Heizen mit Holz-Pellets



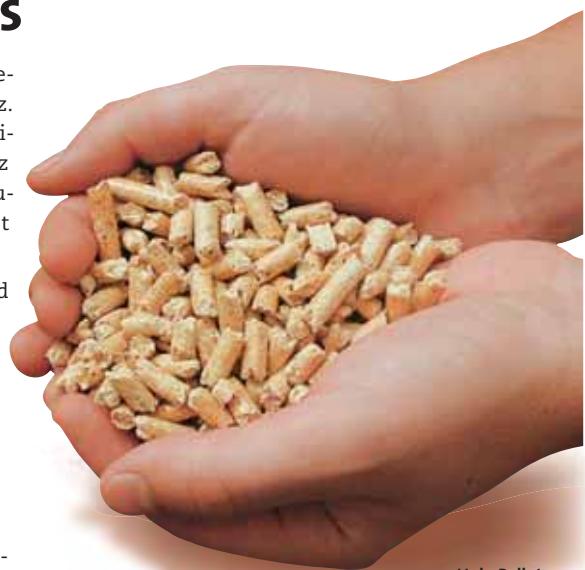
Holz-Pellets sind ein nachwachsender Rohstoff aus unseren Wäldern.

Holz-Pellets sind die erneuerbare Energie zur Wärmeerzeugung und seit vielen Jahren bewährt im Einsatz. Sie sind sehr preisstabil und preiswert. Die einheimischen Brennstäbchen aus naturbelassenem Restholz werden nur durch Pressen und ohne chemische Zusatzstoffe gefertigt. Das Heizen mit Holz-Pellets ist CO<sub>2</sub>-neutral und klimaschonend.

Holz-Pellets von LANDI sind überall einsetzbar und überzeugen durch nachfolgende Vorteile:

- höchste Qualität durch ENplus-Zertifizierung (von Heizkesselherstellern empfohlen)
- dezentrale Lagerstandorte und LKW-Flotte, dadurch Liefersicherheit in alle Ecken der Schweiz sowie ökologischer Transport durch kurze Fahrstrecken
- erstklassiger Lieferservice mit modernen Spezialfahrzeugen und ausgebildetem Zustellpersonal
- höhere Wertschöpfung für den Wirtschaftsstandort Schweiz.

Die LANDI vertreibt seit 2001 als einziger Lieferant Holz-Pellets in der ganzen Schweiz. Qualität, Beratung, Service und damit verbunden zufriedene Kunden sind dabei das Wichtigste. Die LANDI bezieht die Pellets überwiegend bei traditionellen Schweizer Familienunternehmen, bei denen Qualität im Vordergrund steht.



Holz-Pellets von LANDI sind lose, in Big-Bags oder 15-kg-Säcken erhältlich.

#### Jetzt bestellen!

Bestellen Sie jetzt Holz-Pellets für die nächste Wintersaison unter der Gratis-Nummer 0800 PELLET (0800 73 55 38) oder in Ihrer nächsten LANDI.

Weitere Informationen zu Holz-Pellets der LANDI finden Sie unter [www.holz-pellet.com](http://www.holz-pellet.com).

# «Sinnvolles Instrument»

«Wenn Gemeinden den Boden im Baurecht abgeben, behalten sie die Kontrolle über die künftige Siedlungsentwicklung», sagt Thomas Hardegger, Nationalrat und Gemeindepräsident von Rümlang.

GESPRÄCH MIT THOMAS HARDEGGER



Thomas Hardegger,  
56, SP-Nationalrat  
und Präsident Haus-  
verein Zürich.

## Bereits vor vier Jahren haben wir uns zum Thema Baurecht unterhalten (vgl. cn 93/2009). Was hat sich seither verändert?

**Thomas Hardegger:** Am Baurecht selbst hat sich nichts geändert, und in vielen Gemeinden geniesst es noch immer geringe Popularität. Es ist aber für Gemeinden und Private nach wie vor ein sinnvolles Instrument, um die Kontrolle über den Boden in den eigenen Händen zu behalten.

## Der Druck auf den verfügbaren Boden hat sich aber enorm verstärkt?

Ja, ein Auslöser ist die Diskussion um bezahlbaren Wohnraum. Die Mieten sind in den letzten Jahren massiv gestiegen, viel stärker als die Teuerung. Darum gibt es derzeit gehäuft Vorstösse und Initiativen, die bezahlbaren Wohnraum oder die Verfügbarkeit von Land zum Thema haben.

## Weshalb ist die Forderung nach bezahlbarem Wohnraum ins Zentrum gerückt?

Einerseits durch die Zuwanderung. Andererseits durch die Ansprüche der Menschen nach mehr Wohnfläche. In einigen Gemeinden am Zürichsee findet eine soziale Entmischung statt. Dort wurde der Wohnungsbau dem freien Markt überlassen, wodurch die Mieten überproportional stiegen. Plötzlich fehlen die Familien, die sich im Gemeindeleben engagieren. Jetzt müssen die Gemeinden reagieren und preisgünstigen Wohnraum schaffen.

## Es verwundert, dass die Baugenossenschaften die Wohnfläche ähnlich ausdehnen wie Private.

Das ist tatsächlich so. Doch nun planen grössere Bauträger bei aktuellen Projekten eher wieder besseren Grundrisse, also etwa 4-Zimmer-Wohnungen mit 100 Quadratmetern Wohnfläche. Es muss ja nicht jede Wohnung einen Waschturm und zwei Nasszellen haben. Aber grundsätzlich ist eine Genossenschaft, die keine öffentliche Unterstützung in Anspruch nimmt, frei im Entscheid, wie gross ihre Wohnungen sein sollen.

## Sollen Baugenossenschaften Bauland kaufen oder im Baurecht erwerben? Ein Baurechtszins über 60 Jahre kann ja teurer sein als der Bodenkauf, weil sich der Zins der Teuerung anpasst.

Man muss unterscheiden: Eine junge Genossenschaft – oder auch eine junge Firma – mit wenig Kapital hat eher Interesse am Baurecht. Für eine gestandene Genossenschaft hingegen ist nicht das Kapital, sondern der knappe Boden ausschlaggebend. Mit dem Bodenerwerb gehört dann die Landwertsteigerung über die Jahre der Genossenschaft. Zwei Seelen wohnen in meiner Brust: Als Gemeindepräsident von Rümlang würde ich das Land gerne behalten, denn so kann ich mit jährlichen Erträgen rechnen. Als Genossenschaftsvertreter wiederum verstehe ich es durchaus, wenn Genossenschaften das Land lieber erwerben.

Rümlang erzielt mit 45 Baurechtsverträgen pro Jahr 1,4 Millionen Franken Einnahmen aus Baurechtszinsen. Dieses Geld fließt regelmässig in die Stadtkasse, wogegen ein Landverkauf, wie ihn Bürgerliche oft fordern, einen einmaligen Geldsegen bescherte...

...der verkonsumiert oder für Steuersenkungen benutzt würde. Doch leider finden Baurechtsskeptiker immer Gründe, weshalb eine Gemeinde gerade einen Verkaufserlös brauchen kann: Der Werkhof muss erweitert, das Hallenbad saniert werden und so weiter.

## Baurecht steht im Verdacht, ein «sozialistisches» Instrument zu sein. Wem der freie Markt heilig ist, empfindet das Baurecht als Eingriff.

Trotzdem dämmert es auch in bürgerlichen Köpfen, dass der Boden endlich ist. Dank dem Baurecht können die kommenden Generationen die Kontrolle über den Boden behalten. Gut wäre es, wenn sich die Gemeinden bei öffentlichen Landverkäufen oder bei Aufzonungen ein Vorkaufsrecht sichern könnten, um solche Grundstücke später im Baurecht für eine Nutzung in ihrem Sinne abzugeben.

## Können auch Private, die Boden besitzen, Land im Baurecht abgeben?

Durchaus. Wie haben verschiedene Beispiele in der Gemeinde Rümlang.

## Bei einem Konkurs oder einem Heimfall würde der Private den Bau aber übernehmen müssen?

Ja, allerdings kann sich der Private bereits beim Vertragsabschluss bezüglich der Bewertung des Gebäudes absichern. Und wenn das Gebäude hypothekarisch belastet ist, übernimmt es auch die Bank zur Weiterverwertung. Interview\_Stefan Hartmann